



## Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Stralsunder Straße 47/ Ecke An der Bleiche

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 08.12.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft	<i>Sitzungsdatum</i> 16.12.2020	<i>Beratung</i> Ö
---------------------------------------	------------------------------------	----------------------

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,  
das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur  
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Stralsunder Straße 47/ Ecke An der  
Bleiche herzustellen.

### **Sachdarstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Stralsunder Straße 47 möchten ein neues  
Wohn- und Geschäftshaus nach Abbruch der bestehenden Gebäude errichten. Es  
sollen 48 Wohnungen und 6 gewerbliche Nutzungseinheiten erstellt werden. Es  
werden überwiegend 2- und 3-Raumwohnungen sowie auch einige 4-  
Raumwohnungen entstehen. Die Wohnungen des 1. Obergeschosses werden  
barrierefrei ausgeführt. Die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss sind nicht  
näher benannt, sondern werden lediglich als Büros bezeichnet.  
Das Gebäude wird 4-geschossig sein. Das 4. Geschoss erhält ein 70°-  
Mansarddach. Im Eckbereich wird als Betonung noch ein 5. Geschoss als  
Staffelgeschoss entstehen, welches jedoch min. 2 m gegenüber der darunter  
befindlichen Geschosse zurückspringt.  
Entlang der Stralsunder Straße wird, wie jetzt auch, in geschlossener Bauweise  
gebaut. In der Straße An der Bleiche verbleibt zur westlichen Grundstücksgrenze  
der erforderliche Grenzabstand (offene Bauweise).  
Die jetzt vorhandene Bauflucht wird im Eckbereich Stralsunder Straße/ An der  
Bleiche an der schmalsten Stelle um ca. 3,50 m an den öffentlichen Fuß- und  
Radweg verschoben.  
In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze und die  
Fahrradabstellplätze für die Wohnungen untergebracht. Im Hofbereich sind 18  
Stellplätze und 41 Fahrradabstellplätze geplant.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt  
Greifswald in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom

25.02.2013 und der Änderungssatzung aus Beschluss BV-V/07/0119-1 vom 16.12.2019 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt.

Das Vorhaben übersteigt die v.g. Bausumme.

In der Sitzung vom 30.11.2020 verwies der Hauptausschuss die Beschlussvorlage in die Bürgerschaft.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht bislang nicht.

Am 31.03.1994 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße gefasst und am 26.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs war 2000/01. Da der Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße lediglich im Vorentwurf (Stand September 2000) vorliegt, ist dieser zum jetzigen Zeitpunkt nicht beachtlich.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### 1. Nutzungsart:

Das Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) einzustufen. Die Wohnungen und die Büronutzungen sind laut § 6 BaunVO im Mischgebiet allgemein zulässig. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung ist auch die immissionsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung wegen der benachbarten gewerblichen Anlage zu bewerten. Die schalltechnische Untersuchung liegt inzwischen vor. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind an der Westfassade Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag zu verzeichnen. Ohne weitere Maßnahmen ist entsprechend § 50 BImSchG die Anordnung von schutzbedürftigen Wohnräumen an der betreffenden Fassade nicht zulässig. Lediglich die Anordnung von Büroräumen wäre zulässig. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren muss hierzu noch eine Klärung herbeigeführt werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlage:

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosshöhe geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Es wurden die Bauhöhen in der näheren Umgebung verglichen. Hier ist stets die Höhe entscheidend, die auf den Betrachter am deutlichsten wirkt. Oft ist das eher der obere Wandabschluss. Bei steiler geneigten Mansarden, Zwerchhäusern, großen Dachgauben kann dieser Bereich optisch mit wirksam sein und somit das Gebäude höher wirken lassen. Maßgeblich ist also nicht die Trauf- oder Firsthöhe, sondern die Höhe, welche auf den Betrachter optisch wirkt. Die Wohnhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft haben zwar nur 1 bis 2 Geschosse und sind entsprechend niedrig, aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weiter nördlich sind auch höhere Gebäude vorhanden. Soweit diese Gebäude Altbauten sind, weisen diese größere Geschosshöhen als jetzt üblich auf und erreichen damit eine beachtliche Bauhöhe. Des Weiteren stehen in der maßgeblichen näheren Umgebung an der Salinenstraße auch 3 und 4-geschossige Gebäude und sind somit höher. Die 5. Ebene an der Ecke springt bis zu 4 m hinter der Fassade zurück. Lediglich in zwei Bereichen der Rundung minimiert sich das Maß auf 2 m. Vom öffentlichen Raum wird wegen des deutlichen Rücksprungs lediglich das

Geländer der Dachterrassen mit einer Sicherheitsverglasung im verzinkten Rahmen optisch wirksam sein.

Die hier geplante Bauhöhe der 4. Geschosse wird von der näheren Umgebung vorgegeben. Das 5. Geschoss tritt für den Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht mehr so stark in Erscheinung. Diese Höhe wird bei bestehenden Gebäuden im Firstbereich auch erreicht.

Die Grundfläche (Breite und Tiefe) des geplanten Gebäudes ergibt sich aus den Grundstücksbreiten und der in der jeweiligen Straße vorgegebenen Bauweise. Das damit erreichte Versiegelungsverhältnis ist ortstypisch.

3. Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Es ist zwischen offener und geschlossener Bauweise zu unterscheiden. In der geschlossenen Bauweise sind die Hauptbaukörper in der an der jeweiligen Baublockseite üblichen Tiefe von seitlicher zu seitlicher, also ohne Abstandflächen, zu errichten. Einzelne vorhandene kleinere Unterbrechungen (wie Zugänge oder Zufahrten) unterbrechen dieses Prinzip nicht.

In der Stralsunder Straße herrscht dieses Prinzip vor. Daher ist in der Stralsunder Straße ein neues Gebäude direkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze, wie jetzt auch vorhanden, zu errichten.

In der Straße An der Bleiche sind die Gebäude hingegen nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden. Daher muss der neue Baukörper, wie auch vorgesehen, von der westlichen Grundstücksgrenze zurückbleiben. Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zur Stralsunder Straße sowie der Straße An der Bleiche entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Zulassungskriterien aus dem § 34 Abs. 1 BauGB sind hier erfüllt. Damit ist aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

Hinweise:

1. Auf dem Grundstück können 6 der erforderlichen Stellplätze nicht ohne einer weiteren Versiegelung des Grundstücks hergestellt werden. Es wurden ein Befreiungsantrag von der Herstellungspflicht entsprechend § 3 Abs. 1 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung und die Ablösung dieser Stellplätze nach § 7 Abs. 1 beantragt. Eine Begründung des Abweichungsantrages steht noch aus. Somit kann die abschließende Beurteilung dieses Antrages erst nach Vorliegen der Abweichungsgründe erfolgen.
2. Die bebaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand in der Lage verändern. Zur Realisierung des Vorhabens muss die Linde vor dem jetzigen Gebäude gerodet werden. Die Zustimmung zur Fällung vom Landkreis V-G, untere Naturschutzbehörde liegt vor. Es wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
3. Der überwiegende Teil des Grundstücks liegt im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt/ Fleischervorstadt. Das denkmalrechtliche Verfahren zur Unterschutzstellung der Gebäude ist abgeschlossen und ergab, dass ein Denkmalwert nicht gegeben ist.
4. Das Grundstück befindet sich in städtebaulich exponierter Lage. Das Gebäude wird weithin sichtbar sein. Daher wird dem Bauherrn empfohlen, zur Erreichung einer des Standorts angemessenen hohen gestalterischen Qualität den Gestaltungsbeirat der Architektenkammer M-V einzubeziehen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X	X	

#### **Begründung:**

Das Vorhabengrundstück ist zentral in einer städtebaulich integrierten Lage gelegen. Mit dem Bauvorhaben wird dem planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt und in diesem Sinne ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Das Vorhaben trägt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei.

Im jüngst verabschiedeten Masterplan Steinbeckervorstadt sind Nachverdichtungspotenziale im Gebiet beschrieben. Allerdings konzentriert sich der Plan insbesondere auf die rückwärtigen Areale. Lediglich bei Baulücken wurden mögliche Schließungen vorgeschlagen.

Die örtlich vorhandene Altbausubstanz soll abgebrochen werden, es erfolgt kein Erhalt oder eine Sanierung der Baustrukturen.

Die im Masterplan Steinbeckervorstadt verankerte Zielstellung zur Entwicklung eines autofreien Wohngebietes westlich der Stralsunder Straße wird durch den Investor nicht aufgegriffen.

Die Fällung des Baumes vor dem bestehenden Gebäudes wirkt sich negativ auf das Klima aus. Für die Fällung wurden die Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises V-G festgelegt.

### Anlage/n

1 Lageplan, Ansichten öffentlich

